



Area Progettazione Urbana Strategica

Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata
via Emilia San Pietro 12 - 42121 Reggio Emilia

Reggio Emilia, lì 17 febbraio 2026

Spett.le

Servizio Promozione della città,

Turismo, Sport

c.a Dott.ssa Lorena Belli

OGGETTO: REALIZZAZIONE DI UN CENTRO MULTISPORT PRESSO L'IMPIANTO SPORTIVO CAMPIOLI, SITO IN VIA CAMPIOLI 11/A IN LOCALITÀ CAVAZZOLI A REGGIO EMILIA, RICHIESTA AVANZATA DALLA SOCIETÀ VIA EMILIA 2018

- Esaminata la richiesta e la documentazione in oggetto inviata al Servizio scrivente il 27/01/2026
- Richiamato il Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato con Delibera di Consiglio Comunale ID n.91 del 08/05/2023
- Richiamato il Regolamento Edilizio (RED), approvato con Delibera di Consiglio Comunale ID n.92 del 08/05/2023 e la successiva variante, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.190 del 29/09/2025
- Richiamata la Carta della Potenzialità Archeologica, adottata con Delibera di Consiglio Comunale ID n.206 del 27/10/2025

Premesso che:

- il PUG individua l'area in oggetto all'interno del Sistema *dei servizi pubblici e privati - Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale - DIVS: Attrezzature sportive (tra cui gli spazi attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive, e altri spazi di libera fruizione per usi pubblici collettivi)*, disciplinati dall'art.3.1 degli Indirizzi disciplinari (elaborato SQ_D.1).

"Nel caso di interventi su aree di proprietà privata o pubblica non sono ammessi CD per funzioni a), b) c), e) e per usi d3, d5.2, d6, d11, d12, d13, d14, d15, d16, d20.

Gli usi d1, d2, d5.1 sono ammessi nella misura in cui siano strettamente complementari e a servizio della funzione principale; il d4 è ammesso solo attraverso convenzionamento con l'Amministrazione per la realizzazione/gestione delle aree, spazi e attrezzature; il d7, d8, d10, d17, d19 sono soggetti alla valutazione di ammissibilità urbanistica degli interventi (art. 2.2).

L'uso d18 non è ammesso nei servizi scolastici di base; è ammissibile nelle restanti zone destinate alle attrezzature e spazi collettivi di livello comunale, per interventi corredati da un adeguato studio di inserimento paesaggistico che metta in evidenza gli impatti sui valori percettivi e sulle emergenze storicoculturali del territorio, nonché le mitigazioni previste."

"E' sempre ammessa la qualificazione edilizia. La NC è ammessa nel rispetto delle seguenti modalità attuative:

- nel caso di interventi su aree di proprietà pubblica l'indice di edificabilità è conseguenza del progetto di opera pubblica e i parametri edilizi fanno riferimento ai requisiti prestazionali e di qualità propri del tipo di attrezzatura e spazio collettivo insediato o da insediare;

- nel caso di interventi su aree di proprietà pubblica individuate come Divs l'indice di permeabilità (Ip) min è pari al 50%;

- [...]."



Area Progettazione Urbana Strategica

Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata
via Emilia San Pietro 12 - 42121 Reggio Emilia

- l'intervento in oggetto prevede la manutenzione straordinaria degli impianti esistenti e l'incremento e differenziazione di impiantistica presente prospettando la riqualificazione del centro sportivo esistente attraverso una serie di interventi che sono riassunti in quattro diversi lotti, tra cui la nuova costruzione di una tribuna in muratura coperta e dotata di spogliatoi, area ristoro e servizi vari, nonché la realizzazione di percorsi visti nella parte sud del centro e la realizzazione di campi da padel con copertura e di un campo da beach volley con relativi impianti di illuminazione;
- la documentazione tecnica risulta carente per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, in quanto viene richiamata la disciplina urbanistica pre-vigente (RUE) e non viene analizzata la strumentazione urbanistico-edilizia vigente (PUG, RED, Tavole dei Vincoli);
- la proposta progettuale prefigura un aumento di carico urbanistico.

Peso atto della documentazione inviata si esprime il seguente parere.

La conformità urbanistica degli interventi può essere ricondotta all'art.3.1 degli Indirizzi disciplinari solo qualora gli interventi proposti rispettino la disciplina di "Usi e Funzioni" e delle "Modalità d'intervento" di cui all'art.3.1, in particolare deve essere dimostrato il rispetto dell'indice di permeabilità (Ip) min pari al 50%.

Inoltre la quantificazione delle dotazioni territoriali e il rispetto dei requisiti prestazionali ecologico-ambientali dell'intervento dovranno rispettare quanto previsto dall'art.3.5 e 3.1 degli Indirizzi Disciplinari (SQ_D.1) del PUG.

Si richiede pertanto la seguente documentazione integrativa:

- aggiornamento dei riferimenti testuali e cartografici di cui al paragrafo 3.2 e 3.3 dello Studio di fattibilità riportando la strumentazione urbanistica vigente (PUG e Tavole di Vincoli);
- individuazione della zona di tutela, a seguito dell'adozione in Consiglio Comunale (Delibera ID n.206 del 27/10/2025) della Carta della Potenzialità Archeologica, e qualora ricorra la necessità di richiedere l'autorizzazione per la tutela archeologica utilizzando il modulo allegato alle Norme tecniche di attuazione - disciplina delle tutele;
- documentazione con la quantificazione delle dotazioni territoriali (art.3.5 degli Indirizzi Disciplinari del PUG);
- relazione di rispetto dei requisiti prestazionali ecologico-ambientali (art.3.1 degli Indirizzi Disciplinari del PUG);
- verifica del rispetto dell'indice di permeabilità minimo (art.3.1 degli Indirizzi Disciplinari del PUG), elementi che oggi non possono essere verificati in quanto la documentazione inviata risulta carente di questi aspetti;
- individuazione della zona di rischio e, qualora ricorra la necessità, richiedere l'autorizzazione per la tutela archeologica utilizzando il modulo allegato alle Norme tecniche di attuazione - disciplina delle tutele.

U.O.C. Pianificazione Urbana
Arch. Matilde Bianchi

Il Dirigente *ad interim* del Servizio
Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata
Marcello Capucci
(firmato digitalmente)